

# Locatário não responde por taxa de ocupação em propriedade fiduciária

04/02/2022

O locatário do imóvel cuja propriedade foi consolidada pelo credor fiduciário em razão da inadimplência do devedor fiduciante — antigo locador do bem — não é parte legítima para responder pela taxa de ocupação prevista no [artigo 37-A da Lei 9.514/1997](#), por não fazer parte da relação jurídica que fundamentou a sua cobrança.



A tese foi fixada pela 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça ao

confirmar acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP) segundo o qual o devedor fiduciante tem legitimidade restrita para responder pela taxa de ocupação.

A controvérsia teve origem em ação de cobrança proposta por um banco com o objetivo de receber a taxa de ocupação, como forma de compensação pelo período em que o réu teria ocupado indevidamente um imóvel dado em garantia fiduciária de cédula de crédito bancário celebrada com terceiros.

Diante da inadimplência dos devedores fiduciantes, o banco consolidou a propriedade do imóvel para si. Ao tentar exercer a posse do bem, contudo, a instituição ficou sabendo que ele havia sido locado pelo antigo proprietário, fato que motivou a notificação do locatário para que desocupasse o imóvel — o que só veio a ocorrer 246 dias depois. Por essa razão, o banco pediu judicialmente que o último morador arcasse com a taxa de ocupação.

O juízo de primeiro grau, aplicando a teoria da asserção, reconheceu a ilegitimidade passiva do locatário do imóvel e julgou improcedente o pedido. A sentença foi mantida pelo TJ-SP.

No recurso especial apresentado ao STJ, a instituição financeira alegou que a legislação não veda a cobrança da taxa de ocupação diretamente do sucessor do devedor fiduciante, tendo em vista a necessidade de justa contraprestação por uso e fruição do bem.

## Ocupação ilegítima

Segundo o relator, ministro Antonio Carlos Ferreira, a taxa de ocupação tem por fundamento a posse injusta exercida pelo devedor fiduciante a partir do momento em que é consolidada a propriedade no patrimônio do credor, sendo sua finalidade compensar o legítimo proprietário — o credor fiduciário, ou quem vier a sucedê-lo — pela ocupação ilegítima.

Nesse contexto, observou o magistrado, "os sujeitos da relação jurídica apta a ensejar a cobrança da taxa de ocupação prevista no artigo 37-A da Lei 9.514/1997 estão expressos na norma e são apenas os sujeitos originários do ajuste — fiduciante e fiduciário —, ou aqueles que sucederam o credor na relação contratual".

Por essas razões, Antonio Carlos Ferreira apontou que o TJSP manteve corretamente a sentença de improcedência da ação ajuizada pelo banco, tendo em vista que o ônus do pagamento da taxa de ocupação só poderia ser atribuído ao devedor fiduciante, sendo o locatário parte ilegítima para responder pela cobrança.

**Questão de sucessão**

Ao negar provimento ao recurso especial, o ministro destacou que a cessão da posse do imóvel objeto de alienação fiduciária, por meio da celebração de contrato de locação com terceiros, é uma faculdade assegurada ao devedor fiduciante pelo **artigo 24, inciso V, da Lei 9.514/1997**, pois, enquanto estiver adimplente, ele poderá usar livremente o imóvel, por sua conta e risco.

No entanto, o relator destacou que, se houve a anuência do credor com a locação, esta deverá ser respeitada nas condições do contrato, passando o credor a figurar na relação locatícia como sucessor do locador. Nesse caso, concluiu, os valores que o credor cobrará do ocupante do imóvel, após a consolidação da propriedade, devem ser aqueles decorrentes do contrato de locação. *Com informações da assessoria de imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão  
REsp 1.966.030**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-fev-04/locatario-nao-responde-taxa-ocupacao-propriedade-fiduciaria/>